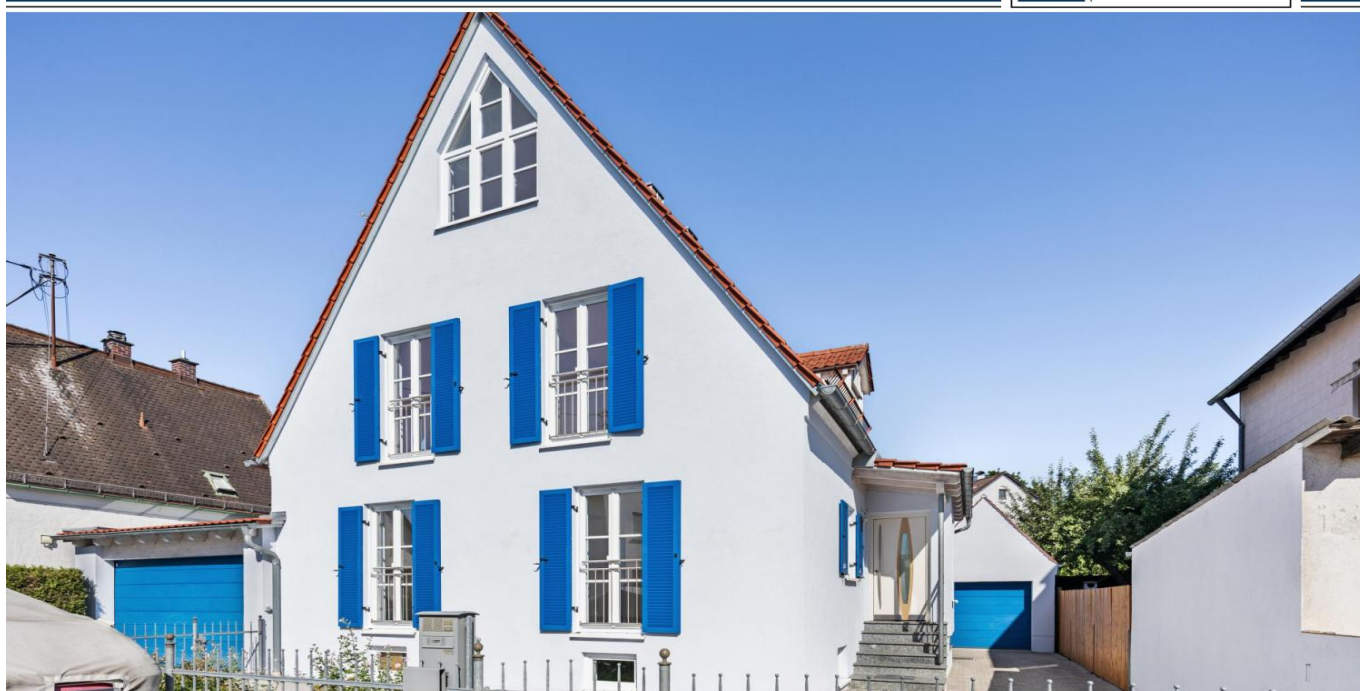


Karlsfeld

Completamente renovado en 2007 - Atractiva casa unifamiliar en una zona tranquila con potencial para un edificio residencial adicional

Número de propiedad: 25144008



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.150.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 158 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 642 m²

Número de propiedad: 25144008 - 85757 Karlsfeld

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25144008 - 85757 Karlsfeld

De un vistazo

Número de propiedad	25144008	Precio de compra	1.150.000 EUR
Superficie habitable	ca. 158 m²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Estado de la propiedad	completamente restructurado
Dormitorios	3	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido
Año de construcción	1964		
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje, 15000 EUR (Venta)		

Número de propiedad: 25144008 - 85757 Karlsfeld

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	136.71 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	05.08.2035	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	2004

Número de propiedad: 25144008 - 85757 Karlsfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25144008 - 85757 Karlsfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25144008 - 85757 Karlsfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25144008 - 85757 Karlsfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25144008 - 85757 Karlsfeld

La propiedad



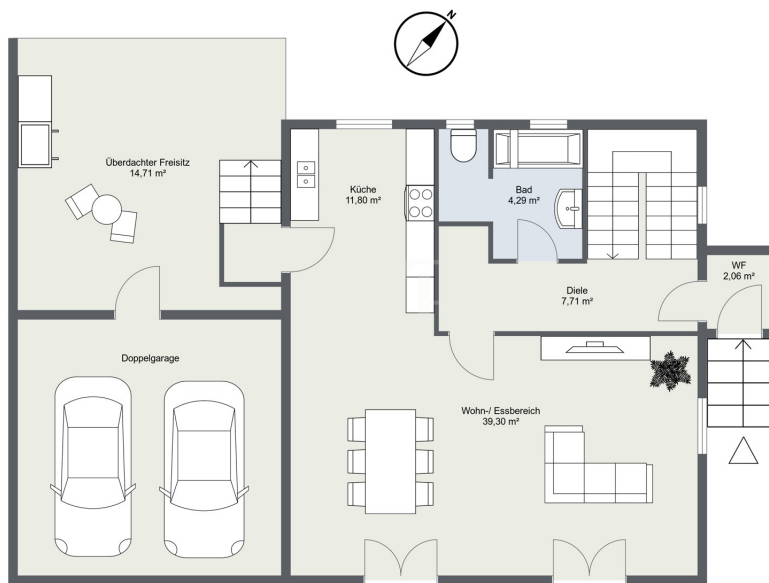
Número de propiedad: 25144008 - 85757 Karlsfeld

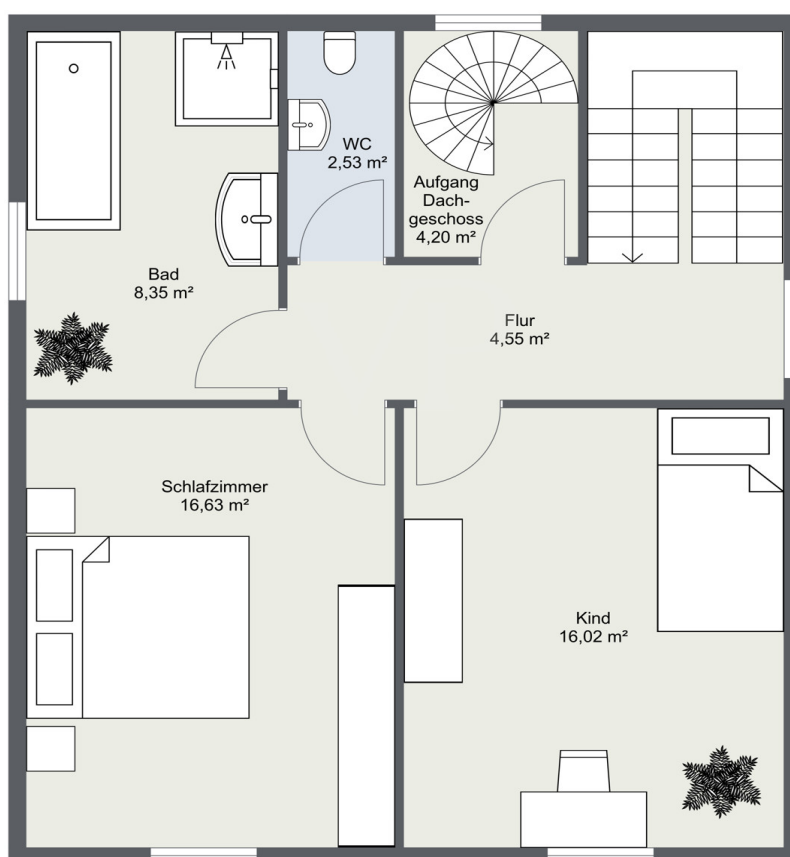
La propiedad

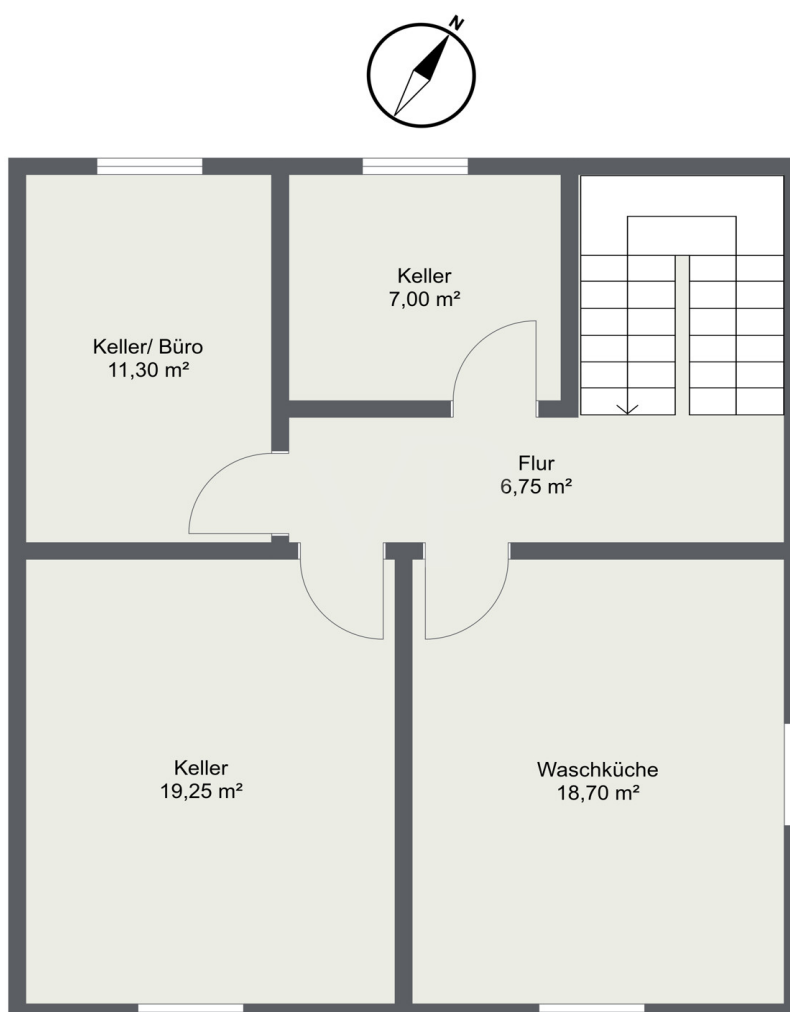


Número de propiedad: 25144008 - 85757 Karlsfeld

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25144008 - 85757 Karlsfeld

Una primera impresión

Esta casa unifamiliar completamente renovada, construida originalmente en 1964, impresiona por su cuidada distribución, su sólida construcción y sus aproximadamente 158 m² de espacio habitable. Una renovación completa en 2007 la adaptó a los estándares técnicos más modernos, convirtiéndola en el hogar ideal para familias que valoran el espacio y la comodidad. La propiedad cuenta con un total de cuatro estancias, incluyendo tres acogedores dormitorios, uno de los cuales se encuentra en el espacioso y luminoso ático, que ofrece amplio espacio y luz natural. Dos baños ofrecen mayor comodidad. Los amplios ventanales y el moderno doble acristalamiento garantizan habitaciones luminosas y un ambiente agradable, contemporáneo y de bajo consumo. El salón-comedor de planta abierta, con acceso a un patio cubierto de aproximadamente 30 m², constituye el corazón de la casa. Este espacio exterior protegido ofrece una variedad de usos, independientemente del clima. El jardín adyacente requiere poco mantenimiento y ofrece amplias posibilidades para ideas de paisajismo personalizadas. El aislamiento exterior, instalado durante la renovación, garantiza un clima interior confortable y menores costes energéticos. Disponemos de un garaje doble y un garaje individual para vehículos, cada uno con una plaza de aparcamiento adyacente, lo que garantiza un amplio espacio de aparcamiento para residentes e invitados. Una ventaja adicional es el permiso de obra, válido hasta julio de 2026, para la construcción de otra vivienda unifamiliar de hasta 124 m² de superficie habitable. Esta opción ofrece interesantes posibilidades de ampliación o la creación de una unidad residencial independiente. El permiso es prorrogable. La propiedad se encuentra en una zona residencial tranquila y consolidada con excelentes infraestructuras. Hay tiendas, colegios, guarderías y médicos a poca distancia. Las conexiones con el transporte público y la red de carreteras regionales también son excelentes. El cercano lago Karlsfeld ofrece una atractiva oportunidad de ocio a un paso.

Número de propiedad: 25144008 - 85757 Karlsfeld

Detalles de los servicios

- * Kernsaniert (2007)
- * Heizung (2004)
- * Fußbodenheizung und zusätzliche Heizkörper
- * Baugenehmigung bis 02/2026 für EFH bis 124 m² mit Verlängerung möglich
- * Doppelverglasung
- * Schön angelegter Garten
- * Zwei Brunnenanschlüsse im Garten für alternative Heizquelle einer Wasserwärmepumpe und für Bewässerung
- * Großzügiger Freisitz mit Überdachung (ca 30 m²)
- * Doppelgarage mit Stellplatz davor
- * Einzelgarage mit Stellplatz davor
- * Außenwärmedämmung
- * Nächste Nähe zum Karlsfelder See
- * Großzügig ausgebauter Dachboden
- * Zentrale Staubsaugeranlage

Número de propiedad: 25144008 - 85757 Karlsfeld

Todo sobre la ubicación

Karlsfeld liegt direkt vor den Toren Münchens, grenzt westlich an die Große Kreisstadt Dachau und bietet dank stadtnaher Lage eine hohe Lebensqualität im Grünen. Die Gemeinde verfügt über eine sehr gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und vielfältigen Freizeitangeboten – ein beliebter Wohnort für Familien und Berufspendler. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (insbesondere die S-Bahn-Linie S2) sowie die Nähe zur A99 und B304 ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt und des Umlands. Die Natur kommt nicht zu kurz: Der Karlsfelder See, weitläufige Grünflächen und Radwege entlang der Würm laden zur Erholung ein.

Einwohnerzahl: 22.101 Einwohner (Stand 31.12.2024)

Número de propiedad: 25144008 - 85757 Karlsfeld

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 136.71 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen

Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 25144008 - 85757 Karlsfeld

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Anett Müller

Gottesackerstraße 20, 85221 Dachau

Tel.: +49 8131 - 36 01 390

E-Mail: Dachau@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com